

# 绥德县五里店-龙湾片区控制性详细规划

文本

绥德县自然资源和规划局

二零二二年一月

目 录

第一章 总则..... - 1 -

第二章 规划目标、性质、规模..... - 3 -

第三章 治理单元规划..... - 3 -

第四章 总体布局..... - 4 -

第五章 地块控制规划..... - 6 -

第六章 绿地系统规划..... - 11 -

第七章 道路交通规划..... - 11 -

第八章 专项工程规划..... - 13 -

第九章 综合防灾规划..... - 15 -

第十章 规划实施措施与建议..... - 16 -

第十一章 附录..... - 17 -

## 第一章 总则

### 第一条 规划目的

为进一步建立健全绥德县国土空间规划管理体系，推动县城北部地区高质量发展，严格落实“先规划后建设”的土地管控理念，依据国家、陕西省、榆林市相关法律法规文件，编制《绥德县五里店-龙湾片区控制性详细规划》（以下称本规划），对具体地块用途和开发建设强度等作出实施性安排，为后续开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等提供法定依据。

### 第二条 编制依据

#### 1、法律法规类

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2020年）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年）；
- (4) 《中华人民共和国水法》（2016年）；
- (5) 《中华人民共和国森林法》（2020年）；
- (6) 《中华人民共和国防洪法》（2015年）；
- (7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第588号）；
- (8) 《中华人民共和国文物保护法》（2017年）；
- (9) 《中华人民共和国地质灾害防治条例》（国务院第394号）；
- (10) 《基本农田保护条例》（国务院令第257号）；
- (11) 《城市规划编制办法》（2006年）；
- (12) 《城市、镇控制性详细规划编制办法》（2011年）；
- (13) 《陕西省城乡规划条例》（2009年）
- (14) 《陕西省控制性详细规划管理办法》（2016年）；
- (13) 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；
- (14) 《榆林市规划管理技术规定》（征求意见稿，2021年）；
- (25) 国家、省、市其他相关法律法规。

#### 2、政策文件类

- (1) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
  - (2) 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资办发〔2019〕87号）；
  - (3) 《自然资源部办公厅关于开展国土空间规划“一张图”建设和现状评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕38号）；
  - (4) 《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉》（厅字〔2019〕48号）；
  - (5) 《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）；
  - (6) 《自然资源部办公厅关于加强国土空间规划监督管理的通知》（自然资办发〔2020〕27号）；
  - (7) 《中共陕西省委 陕西省人民政府关于加快建立并监督实施陕西省国土空间规划体系的实施意见》（陕发〔2020〕17号）
  - (8) 《陕西省自然资源厅关于做好过渡期国土空间规划管理工作的通知》（陕自然资发〔2020〕35号）
  - (9) 中共榆林市委 榆林市人民政府关于加快建立并监督实施榆林市国土空间规划体系的实施意见（榆发〔2021〕2号）；
- #### 3、标准、指南类
- (1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；
  - (2) 《国土空间规划“一张图”建设指南》（试行）（自然资源部 2019年7月）；
  - (3) 《资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价技术指南（试行）》（自然资源部 2019年7月）；
  - (4) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）；
  - (7) 《榆林市城镇开发边界划定工作手册（2020年5月下发）》；
  - (8) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
  - (9) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）；
  - (10) 《城市给水工程规划规范》（GB/T 50282-2016）；
  - (11) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
  - (12) 《室外排水设计规范》（GB 50014-2006（2016版））；
  - (13) 《城市电力规划规范》（GB/50293-2014）；
  - (14) 《城市工程管线综合规划规范》（GB/50289-2016）。

- (15) 《采暖通风与空气调节设计规范》(GB50019-2003)；
- (16) 《城市供热管网设计规范》(CJJ34-2010)；
- (17) 《城镇直埋供热管道工程技术规程》CJJ/T81-98；

#### 4、相关规划

- (1) 《绥德县国土空间总体规划(2021-2035年)》(在编)；
- (2) 《绥德县土地利用总体规划(2006-2020年)调整完善》；
- (3) 《绥德县县城总体规划(2013—2030)》；
- (4) 《绥德县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (3) 其他相关政府部门制定的发展规划、专题规划和相关文件。

#### 5、统计与调研资料

- (1) 1:1000 地形图(电子文件)；
- (2) 现状三调数据以及其他基础数据资料；
- (3) 其他相关统计调研资料等。

### 第三条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大精神，全面落实党中央、国务院决策部署，围绕高质量发展主题，在绥德县国土空间总体规划的指导下，坚持生态优先、绿色发展，坚持以人民为中心、注重保障和改善民生，以打造功能完善、环境优美、特色鲜明的模范城区为目标，高起点、高标准、规范化建设五里店-龙湾片区，实现空间资源的优化配置和城市建设的规范管理。

### 第四条 规划原则

(1) 坚持节约用地和可持续发展的原则。贯彻落实生态文明建设要求，保护生态环境，划定蓝绿空间；注重存量更新，遵循职住平衡、紧凑开发、功能复合等发展理念，统筹地上地下空间开发利用，集约高效利用空间资源。

(2) 坚持刚性控制与弹性引导原则。加强国土空间总体规划传导，规划成果须纳入国土空间规划“一张图”，进行动态维护，满足规划实施和监督管理要求。

(3) 坚持基础设施和公共服务设施先行的原则。践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，服务民生，保障公共利益，统筹落实各类公共管理与公共服务用地、公用设施用地布局和管控要求，推进社区生活圈建设，营造高品质空间。

### 第五条 规划范围与层次

为落实国土空间全域全要素管控要求，本规划包括治理单元、五里店-龙湾片区两个层次。其中，治理单元范围包括清水沟、龙湾两个行政村，面积为 595.81 公顷，主要落实国土空间总体规划所确定的功能定位、永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等管控传导要求，确定国土空间保护开发整体格局；五里店-龙湾片区范围(以下称控规范围)面积为 134.41 公顷，东至无定河及 242 国道，南至龙湾森林公园，西至千狮七巷及五里店村山体，北至无定河与刘家湾交汇处。主要制订土地利用、道路系统、公共服务设施、市政公用设施等布局方案，具体进行地块划分，明确地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等具体管控指标和管控要求，指导建设项目实施。

### 第六条 规划效力

本规划是指导五里店-龙湾片区控规范围内各项建设和管理的法规性文件。规划区内的各项建设必须遵守本规划的规定，符合规划文本和分图图则的规定和要求。任何单位和个人未经履行法定程序均无权随意更改。

### 第七条 规划成果

规划成果由规划文本、图纸、图则和说明书四部分组成。规划文本、图纸和图则同时使用，三者不可分割。规划文本、图纸和图则具有同等法律效力，适用于控规范围内各地块的土地使用性质、强度和综合环境质量等的规划设计和建设管理的控制，不能作为施工依据。说明书为附件，对规划区内的城市发展及开发建设进行控制指导。

### 第八条 规划解释

本规划自绥德县人民政府批准之日起生效。本规划的解释权、规划实施以及对各种问题的协调处理，属绥德县自然资源和规划局。

## 第九条 强制性内容

规划文本中带下划线的内容为规划的强制性内容。

## 第二章 规划目标、性质、规模

### 第十条 规划目标

加快推进县城北部地区功能提升和城市更新，践行生态发展理念，着力构建“产城融合、生态宜居”的绥德县黄土高原高品质示范城区。

### 第十一条 规划区性质

打造绥德县城北部集“优质居住、商贸物流、互联网新经济、生态林地、特色农业”于一体，功能完善、环境优美的高品质综合性城市片区。

### 第十二条 规划规模

控规范围规划人口规模：1.3 万人。

控规范围规划用地规模：规划总用地面积：134.41 公顷，其中，建设用地面积 81.01 公顷。

## 第三章 治理单元规划

### 第十三条 生态保护红线

加强对龙湾森林公园、无定河水域等重要生态功能区的保护，划定生态保护红线 64.8 公顷。

生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设活动，原则上自然保护区核心区内禁止人为活动，其他区域在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动，包括：

①原住居民基本生产生活活动。包括：修缮生产生活设施，保留生活必需的种植、放牧、捕捞、养殖，服务于原住居民基本生产生活需要的电力、供水、供气、供暖、通信、道路、码头等基础设施、公共服务设施以及殡葬等特殊设施的建设、维护和改造等。

②自然资源、生态环境调查监测和执法，包括水文水资源监测和涉水违法事件查处，灾害防治和应急抢险，地质灾害调查评价、监测预警、工程治理等防治工作和应急抢险活动。

③经依法批准的古生物化石调查发掘和保护活动、非破坏性科学研究观测及必需的设施建设、标本采集。

④经依法批准的考古调查发掘和文物保护活动。

⑤不破坏生态功能的适度参观旅游和相关必要的公共设施建设。包括：污水处理、垃圾储运、公共卫生，供电、供气、供水、通讯，标识标志牌、道路、生态停车场、休憩休息设施，安全防护、应急避难、医疗救护、电子监控以及依法依规批准的配套性旅游设施等。

⑥必须且无法避让，符合县级以上国土空间规划的线性基础设施建设、防洪和供水设施建设与运行维护；已有合法水利、交通运输设施运行和维护等。包括：公路、铁路、桥梁、隧道，电缆，油气、供水、供热管线；输变电、通讯基站等点状附属设施，河道整治等。

⑦地质调查与矿产资源勘查开采。包括：基础地质调查和战略性矿产远景调查等公益性工作；已依法设立的油气矿业权勘查；已依法设立的和新的铬、铜、镍、锂、钴、锆、钾盐、（中）重稀土矿探矿权开展勘查活动，因国家重大战略需要的，可办理采矿权登记。

⑧依据县级以上国土空间规划，经批准开展的重要生态修复工程。

⑨确实难以避让的军事设施建设及重大军事演训活动。

### 第十四条 永久基本农田保护区

严格落实耕地和永久基本农田保护制度，划定永久基本农田保护区 5.89 公顷。

永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途，重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，必须进行严格论证。严格规范永久基本农田上农业生产活动，禁止种植破坏耕作层作物，禁止擅自闲置、荒芜永久基本农田。

从严控制建设占用耕地，坚决遏制耕地非农化，开展农田基础设施建设，补充优质耕地，确保稳定利用耕地数量不减少，质量有提升。

## 第十五条 城镇开发边界

划定城镇开发边界 330.81 公顷，其中，集中建设区 220.34 公顷、特别用途区 110.47 公顷。

城镇开发边界内实行“详细规划+规划许可”的管制方式，城镇开发边界外不得进行城镇集中建设。城镇开发边界外的村庄建设、独立选址的点状和线性工程项目，应符合国土空间规划和用途管制要求。城镇开发边界以及特别用途区原则上不得调整。因国家重大战略调整、国家重大项目建设、行政区划调整等确需调整的，按国土空间规划调整程序进行。

## 第十六条 国土空间开发保护格局

治理单元范围内，构建“一河两岸五区”的国土空间保护开发格局。

一河：无定河生态景观带

五区：（农业型地区）生态农业示范区、（生态型地区）龙湾自然保护区、（城镇型适度扩张型地区）无定河西北岸及河滩地、（城镇型整治提升型地区）千狮路和龙泉路两侧、（城镇型特殊功能型地区）休闲旅游区。

## 第十七条 片区发展指引和管控要求

### 1、生态农业示范区

加强农田保护，改善农田设施条件，发展特色种植和生态养殖业，提高农业生产效益。

基本农田保护区外现有非农业建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；禁止占用区内土地进行非农业建设，不得破坏、污染和荒芜区内土地。

### 2、适度扩张型地区

依托沿河良好景观资源，建设高品质城区。区内城镇建设应优先利用现有低效建设用

地、闲置地和废弃地；区内农村建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地。

### 3、整治提升型地区

改造提升专业市场和传统零售商业，发展现代商贸、高端服务业和生态型工业，完善生活配套，加强地质灾害整治和生态修复，改善人居环境

### 4、特殊功能型地区

依托黄土风情园、七二六纪念广场等，发展旅游、休憩等功能。区内影响景观保护和游览的土地，应在规划期间调整为适宜的用途；在不破坏景观资源的前提下，允许区内土地进行农业生产活动和适度的旅游设施建设。龙湾自然保护区区内土地以生态环境保护为主导用途。严格按照自然保护地管理要求，开展生态保育；严格禁止开发性、生产性建设活动，原有的各种生产、开发活动应逐步退出。

### 5、无定河景观带

加强水生态修复，并提升两岸景观，打造生态休闲景观带。严禁违反蓝线保护和控制要求的建设活动；严禁擅自填埋、占用蓝线内水域；严禁擅自建设各类排污设施，排放有毒有害物质或废弃物等。

## 第四章 总体布局

### 第十八条 规划结构

控制性详细规划范围内，形成“一带、六片区”的规划结构。

一带：无定河滨水景观带。以无定河为一河两岸的骨架，打造两侧城市界面错落有致的、绿色空间渗透的、慢行系统连贯的景观带。

六片区：综合服务片区、黄土风情民俗片区、生态居住片区、龙湾综合商贸片区、产居融合片区、生态修复片区。综合服务片区位于五里店河滩，主要发展优质居住、行政办公、商业及酒店综合体、教育、文化、公园、医院、公交首末站、垃圾转运站等综合功能；黄土风情民俗片区位于现五里店里村，主要通过综合整治及提升五里店村村容村貌，引入互联网新经济及特色商业一条街，建设成为具有西北窑洞特色的民俗文化展现片区；生态

居住片区为五里店村移民安置区及其周边新建居住区，主要发展优质居住、教育设施等功能；龙湾综合商贸片区，即现龙湾商贸城周边片区，利用现有闲置及低效土地，进一步强化商贸及居住功能，打造成为滨河商业商务区；产居融合片区，依托结合原榆林烟厂、怡莱酒店、屠宰场及现状工业设施，新建居住小区、福利设施、幼儿园等，打造成为产业和居住融合的谷地片区；生态修复片区，即十幼后山体片区，片区为地质灾害风险区，需进一步强化生态修复、边坡整治、巩固水土等工作，打造生态修复的典范。

## 第十九条 土地使用规划

### 1、林地（代码 03）

保留现状林地 12.82 公顷，主要分布在五里店村内、龙湾自然保护区。

### 2、草地（代码 04）

保留现状草地 13.92 公顷，主要分布在五里店村内、龙湾自然保护区。

### 3、湿地（代码 05）

保留现状湿地 16.28 公顷，主要为无定河河湖界线内滩涂湿地。

### 4、居住用地（代码 07）

规划居住用地 33.60 公顷，占城市建设用地的 41.46%。

#### （1）城镇住宅用地（0701）

规划城镇住宅用地面积 21.29 公顷，占城市建设用地面积的 26.28%，主要沿无定河两侧分布。

#### （2）农村宅基地（0703）

保留现状农村宅基地面积 12.05 公顷，占城市建设用地面积的 14.87%，主要分布在五里店村、原烟厂后村宅等片区。

### 5、公共管理与公共服务用地（代码 08）

规划公共管理与公共服务用地 6.49 公顷，占城市建设用地的 8.01%。

#### （1）机关团体用地（0801）

规划机关团体用地面积 0.75 公顷，占城市建设用地面积的 0.0.93%，主要分布在综合型服务片区、五里店村以及现绥德人大常委地块等片区。

#### （2）文化用地（0803）

规划文化用地面积 0.71 公顷，占城市建设用地面积的 0.88%，主要分布在综合型服务片区，新建 1 处片区级文化设施，可建设图书馆、博物馆或文化艺术馆等类型设施。

#### （3）教育用地（0804）

规划教育用地面积 3.65 公顷，占城市建设用地面积的 4.44%，包括 2 处幼儿园（含现状 1 处幼儿园第十幼儿园）、1 处小学（24 班）、1 处中学（12 班），均衡分布在综合型服务片区、五里店村、龙湾村。

#### （4）医疗卫生用地（0806）

规划医疗卫生用地面积 0.90 公顷，占城市建设用地面积的 1.11%，新建妇幼保健和计划生育服务中心，床位数 100 张，位于综合型服务片区。

### 6、商业服务业用地（代码 09）

规划商业服务业用地 9.12 公顷，占城市建设用地的 11.26%。主要分布在综合服务片区、龙湾综合商贸片区。

### 7、工矿用地（代码 10）

保留现状工矿用地 0.17 公顷，占城市建设用地的 0.21%。主要分布在五里店村。

### 8、仓储用地（代码 11）

保留现状仓储用地 0.04 公顷，占城市建设用地的 0.05%。主要分布在龙湾自然保护区内。

### 9、交通运输用地（代码 12）

规划交通运输用地 24.62 公顷，占城市建设用地的 30.40%。交通运输用地包括公路用地、城镇道路用地、交通场站用地。其中交通场站包括 1 处公交首末站用地（小型、2 条线路）、1 处社会停车场用地。

### 10、公用设施用地（代码 13）

规划公用设施用地 0.21 公顷，占城市建设用地的 0.26%。主要包括 1 处垃圾中转站、1 处供热站、1 处电力开闭所等。

### 11、绿地与开敞空间用地（代码 14）

规划绿地与开敞空间用地 6.76 公顷，占城市建设用地的 8.35%。规划绿地与开敞空间用地主要包括公园绿地、防护绿地、广场用地，其中公园绿地为 2.27 公顷，新建 6 处公园，包括 1 处综合公园、5 处社区公园；广场用地 0.24 公顷。

### 12、陆地水域（代码 17）

保留现状陆地水域用地 7.87 公顷。主要为无定河河流水面。

### 13、其他土地（代码 23）

保留现状其他土地用地 1.05 公顷。主要为龙湾自然保护区内的裸土地。

## 第五章 地块控制规划

### 第二十条 控制指标体系

控制指标体系分为规定性指标和指导性指标两类：

规定性指标包括：用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑控制高度、交通出入口方位、停车泊位及其他需要配置的公共设施。

指导性指标包括：人口容量、建筑风格、色彩要求等。

### 第二十一条 土地使用控制

用地按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）分到小类，小部分用地划分至中类。土地使用功能分类详见土地使用规划图。

### 第二十二条 地块编码

按照便于分期建设，便于管理控制的原则，将规划区内的用地做了三级划分。共划分一级地块 61 个，二级地块 72 个，三级地块 10 个。

### 第二十三条 容积率控制

#### 1、总体容积率控制分为六级：

一级强度控制区，容积率  $FAR \leq 0.5$ ，其中包含公用设施用地、公园用地、公共交通场站用地、农村宅基地等。

二级强度控制区，容积率  $0.5 < FAR \leq 1.0$ ，其中包含幼儿园用地、小学用地。

三级强度控制区，容积率  $1.8 < FAR \leq 2.0$ ，其中包含机关团体用地、多层居住用地、医疗用地、中学用地、文化用地等。

四级强度控制区，容积率  $2.0 < FAR \leq 3.0$ ，其中包含小高层居住用地、中高层居住用地、商业服务业用地等。

五级强度控制区，容积率  $3.0 < FAR \leq 5.0$ ，其中包含高层商业用地、商务设施用地等。

#### 2、对容积率的有关特别规定：

（1）容积率可以转让，转让只能在相邻地块（相邻地块是指同一街坊的地块）、同种性质或性质相容的地块之间进行，转让额不得大于两块用地中容积率较小地块的 40%。

（2）容积率的奖励补偿：每提供 1 平方米的开放空间，奖励建筑面积 1~2.4 平方米；在达到本地块绿地率指标外，每提供 1 平方米的公共绿地，奖励建筑面积 1~5 平方米或由相关规划管理部门核定执行。

（3）对于总面积大于 3 公顷的大地块，在开发过程中如进一步划分小地块（小于 1 公顷）时，其开发强度可按规定进行调整细分，小地块的建筑面积总和不得超过原地块规定的限度。

### 第二十四条 建筑密度控制

#### 1、总体建筑密度控制分为五级：

以土地利用的“经济、高效、合理”为原则，根据不同地块的使用性质及国家有关规定，结合城市总体设计和现状条件，将土地的建筑密度划分为五级控制并设专项控制区，且地块建设中建筑密度只能小于或等于《地块控制指标一览表》及图则中关于建筑密度的规定值。

一级密度控制区  $0 < D \leq 10\%$ ，其中包含市政设施用地、公园绿地、广场用地、公共交通场站用地等。

二级密度控制区  $10\% < D \leq 20\%$ ，其中包含中小学用地、机关团体用地、中高层住宅用地、公共管理与公共服务用地等。

三级密度控制区  $20\% < D \leq 30\%$ ，其中包含高层住宅用地、公共管理与公共服务用地、中小学用地、机关团体用地、文化用地、幼儿园用地等。

四级密度控制区  $30\% < D \leq 40\%$ ，其中包含医疗卫生用地等。

五级密度控制区  $40\% < D \leq 55\%$ ，其中包含商业服务业用地。

### 第二十五条 建筑高度控制

#### 总体建筑高度控制分为五级：

一级高度控制区  $H \leq 10$  米，其中包含低层住宅用地、幼儿园用地、低层商业用地等。

二级高度控制区  $10 < H \leq 24$  米，其中包含多层住宅用地、中学用地、机关团体用地市政设施用地、公共管理与公共服务用地等。

三级高度控制区  $24 < H \leq 36$  米，其中包含小高层住宅用地等。

四级高度控制区  $36 < H \leq 60$  米，其中包含医院用地、高层商业用地、高层商务设施用



地高层住宅用地等。

五级高度控制区  $60 < H \leq 80$  米，其中包含高层居住建筑。

## 第二十六条 建筑建造控制

### 1、建筑退线

建筑退线一般包括建筑后退基地边界、建筑后退道路红线、建筑后退绿线、黄线、蓝线、紫线等。

(1) 建筑物后退建筑基地边界距离，按表 5-1 计算。

表 5-1 建筑物后退基地边界距离 (米)

		居住建筑 (含文教卫建筑)				非居住建筑			
		条式 (南北朝向)		条式 (东西朝向)		条式 (南北朝向)		条式 (东西朝向)	
		计算公式	退让距离	计算公式	退让距离	计算公式	退让距离	退让距离	
北边界	$H \leq 20$ 米	$1/2iH$	$3.0-B$	—	$\geq 3.0$	$1/2iH$	$3.0-B$	$\geq 3.0$	
	$H > 20$ 米	$iH-10i$	$3.0-B$			$iH-10i$	$3.0-B$		
南边界	$H \leq 20$ 米	$1/2iH$	$10i-$	—	$\geq 3.0$	—	$\geq 6.0$	$\geq 3.0$	
	$H > 20$ 米		18.0			—	$\geq 9.0$		
东西边界	$H \leq 20$ 米	—	$\geq 3.0$	$1/2iH*0.90$	$10i*$	—	$\geq 3.0$	$\geq 6.0$	
	$H > 20$ 米							$0.90-B$	$\geq 9.0$

注:

- ① “H” 指拟建建筑的规划控制高度, “i” 指建筑日照间距系数, “B” 指建筑沿遮挡面的宽度。
- ② 当山墙尺寸大于 16 米时, 其山墙面退界按条式建筑计算。
- ③ 点式建筑退界根据朝向参考条式建筑确定。
- ④ 综合楼居住建筑面积占总建筑面积的比例大于等于 50% 时, 按居住建筑退让, 居住建筑面积所占比例小于 50% 时, 按非居住建筑退让。

(2) 建筑物后退道路红线的最小距离, 按表 5-2 控制。

表 5-2 建筑物后退城市道路规划红线的最小距离 (米)

道路宽度 (W)	建筑高度 (H) 单位: 米		
	$H < 24$	$24 \leq H < 50$	$50 \leq H < 100$
$W \geq 60$ 米	11	15	15
$40 \text{米} \leq W < 60 \text{米}$	8	13	15
$30 \text{米} \leq W < 40 \text{米}$	6	11	15

$20 \text{米} \leq W < 30 \text{米}$	5	9	15
$W < 20 \text{米}$	3	9	15

注:

① 高低层组合建筑: 高层部分按照相应高度进行控制; 裙房部分退让距离可适当减少, 但最小距离不得小于高层部分退让数值的下一档数值。(如建筑高度为 60 米, 道路宽度为 30 米, 则高层部分退让道路

红线距离不得低于 15 米, 裙房部分退让道路红线距离不得低于 11 米。)

② 地下建筑退让道路红线的距离, 按照地下建筑退让用地边界的有关规定执行。

建筑临道路交叉口, 除按表 5-2 执行外, 自道路红线延长线交汇点起 30 米范围内, 退让道路红线不小于 10 米。

有大量人流、车流集散的多层大型建筑, 如影剧院、展览馆、大型商场、体育馆、游乐场、车站等, 其面临城市道路的主入口方向, 后退道路红线距离不得小于 15 米, 并满足停车、回车、人流集散等方面的要求。

建筑物的围墙、基础、台阶、阳台和附属设施, 不得逾越道路规划红线。在规定的后退道路红线距离内, 不得设置非市政配套类零星建(构)筑物。

围墙(含大门及门卫设施)外皮后退道路红线距离不得小于 1.5 米, 围墙外用地宜由市政部门统一管理。主出入口大门及门卫设施应结合街景设置, 退让距离不得小于 3 米。

(3) 建筑物后退绿线: 建筑临界处是公共绿地的, 各类建筑后退规划绿线的最小距离, 按表 5-3 控制。

表 5-3 建筑退让公共绿地最小距离 (米)

建筑高度 (H)	退让距离 (米)
$H < 24$ 米	5
$24 \text{米} \leq H < 50 \text{米}$	8
$H \geq 50 \text{米}$	10

(4) 建筑物后退蓝线: 沿河道规划蓝线两侧新建建筑, 其退让规划蓝线最小距离不得小于 10 米。

(5) 建筑物后退黄线的距离, 按照城市各项基础设施相关规定进行确定。工程管线与建(构)筑物之间的最小净距离, 应符合表 5-4 的规定。

表 5-4 工程管线与建(构)筑物之间的最小净距 (米)

地下管线名称	水平距离 (米)	架空管线	水平距离 (米)
给水管	$D \leq 200 \text{mm}$	电力线	3KV 边导线
	$D > 200 \text{mm}$		3-10KV 边导线
污水、雨水排水管	2.5		35-66KV 边导线
			110KV 边导线

				220KV边导线	5.0
				330KV边导线	6.0
				500KV边导线	8.5
				700KV边导线	11.0
燃气管	低 压		0.7	通信线	2.0
	中压	B	1.0		
		A	1.5		
	次高压	B	5.0		
A		13.5			
热力管线	直 埋		2.5	3KV及以下	3.0
	保护管	0.5		3KV-10KV	3.0
				35KV	4.0
				66KV	5.0
				110KV	5.0
				220KV	6.0
			330KV	7.0	
通信管线	直 埋	1.0		500KV	9.0
	管 道	1.5		750KV	11.5
管沟	0.5		通信线		1.5

## 2、建筑间距控制

### (1) 居住建筑的日照间距

低层、多层 I 类居住建筑（建筑高度  $H < 20m$ ）正南北向条式住宅平行布置、长边朝阳时，其最小日照间距的控制系数为  $1.54H$ （ $H$  为建筑檐口高度），当住宅不朝向正南时，根据规范条文相应折减。

高层、多层 II 类居住建筑（建筑总高度  $\geq 20$  米）应与受其影响的周边区域统一规划，并应进行日照分析。保证居住建筑之间及受影响的周边区域居住建筑，在有效日照时间段内，日照时间计算起点获得日照的连续时间值或 2 个时间段的累加值符合大寒日不少于 2 小时的日照要求。

### (2) 公共建筑的日照间距

医院的病房楼、休(疗)养建筑、老年人居住建筑(包括老年人住宅、老年人公寓、养老院、护理院、托老所、日间照料中心等养老服务设施)及幼儿园、托儿所中有日照要求的用房，日照时间计算起点获得日照的连续时间值或 3 个时间段的累加值符合冬至日不少于 3 小时的日照要求。中、小学教学楼中有日照要求的用房应满足日照时间计算起点获得日照的连续时间值或 2 个时间段的累加值符合冬至日不少于 2 小时的日照要求。

公共建筑作为遮挡建筑，应满足以上各条规定。公共建筑作为被遮挡建筑，仅满足最

小间距的要求。

### (3) 建筑之间的最小间距

居住建筑之间的最小间距，应符合表 5-5 的规定。居住建筑和非居住建筑之间的最小间距，当非居住建筑位于居住建筑南侧或东西侧的，其最小间距，按表 5-6 控制；当非居住建筑位于居住建筑北侧的，其最小间距，按表 5-7 的规定控制。

表 5-5 居住建筑之间的最小间距表（米）

	高层及多层 II 类（遮挡）				多层 I 类（遮挡）				低层（遮挡）			
	平行布置	垂直布置	山墙		平行布置	垂直布置	山墙		平行布置	垂直布置	山墙	
			两侧	单侧或无			两侧	单侧或无			两侧	单侧或无
高层及多层 II 类（被遮挡）	30	25	13	—	18	15	13	—	18	15	13	—
多层 I 类（被遮挡）	30	20	13	—	12	10	8	—	12	—	6	—
低层（被遮挡）	30	20	13	—	12	10	6	—	6	—	—	—

注：

①“遮挡”是指建筑南北向平行或垂直布置时，该居住建筑位于其它建筑南侧，其为遮挡建筑，“被遮挡”是指平行或垂直布置时，该居住建筑位于其它建筑的北侧，其为被遮挡建筑。

②两幢建筑相对位置东西向布置时，其建筑间距分别按上表规定的遮挡建筑和被遮挡建筑分别确定建筑间距，然后取其平均值。当高层、多层 II 类居住建筑与低层非居住建筑相对位置东西向布置，且两建筑物在相对面上均无窗，其最小间距在符合消防间距的前提下，可适当减少。

③“两侧”是指相对两侧山墙均有窗户、阳台或开门；“单侧或无”是指相对山墙一侧无或两侧都无窗户、阳台或开门。

④“-”表示按消防和施工安全等控制。如山墙之间有公共道路的，在符合消防和施工安全等要求的同时，山墙间距不得小于 6 米。

⑤建筑山墙长度小于等于 16 米的，其间距按垂直布置的居住建筑控制；建筑山墙长度大于 16 米的，其间距按平行布置的居住建筑控制。

④两建筑之间夹角小于 45 度时，视为平行布置。大于 45 度时视为垂直布置。

5-6 非居住建筑之间的最小间距表（米）

	高层				多层				低层			
	平行布置	垂直布置	山墙		平行布置	垂直布置	山墙		平行布置	垂直布置	山墙	
			两侧	单侧或无			两侧	单侧或无			两侧	单侧或无
高层	20	15	13	—	13	13	9	—	9	9	9	—
多层	13	13	9	—	12	9	6	—	6	6	6	—
低层	9	9	9	—	6	6	6	—	6	6	6	—

注：

①裙房高度小于 10 米（含 10 米）时，按低层间距控制；高度超过 10 米、小于 24 米（含 24 米）时，按多层间距控制。

②以其他形式布置的非居住建筑的间距，按消防间距规定控制。

5-7 居住建筑（在南侧）与非居住建筑（在北侧）之间的最小间距表（米）

	高层、多层 II 类居住建筑				多层 I 类居住建筑				低层居住建筑			
	平行布置	垂直布置	山墙		平行布置	垂直布置	山墙		平行布置	垂直布置	山墙	
			两侧	单侧或无			两侧	单侧或无			两侧	单侧或无
高层非居住建筑	24	20	13	—	15	13	9	—	12	13	13	—
多层非居住建筑	18	13	9	—	12	9	6	—	10	—	6	—
低层非居住建筑	9	9	9	—	9	6	6	—	6	—	—	—

注：

①“两侧”是指相对两侧山墙均有窗户、阳台或开门；“单侧或无”是指相对山墙一侧无或两侧都无窗户、阳台或开门。

②“-”表示按消防和施工安全等控制。如山墙之间有公共道路的，在符合消防和施工安全等要求的同时，山墙间距不得小于 6 米。

③建筑山墙长度小于等于 16 米的，其间距按垂直布置的居住建筑控制；建筑山墙长度大于 16 米的，其间距按平行布置的居住建筑控制。

④两建筑之间夹角小于 45 度时，视为平行布置。大于 45 度时视为垂直布置。

⑤建筑高度大于 24m 的 单层公共建筑计算最小间距时按照高层非居住建筑计算。

## 第二十七条 交通活动控制

### 1、地块出入口布置

各类建筑基地机动车出入口位置与城市道路交叉口的距离自道路红线交叉点量起，距离城市主干路交叉口不应小于 70 米，距离次干路交叉口、距桥隧坡道的起止线的距离，不应小于 50 米，条件不允许的基地机动车出入口应设置在基地最远端；基地位于两条以上道路交叉口，出入口应优先设置在级别较低的道路。

### 2、停车泊位

各类新建建筑必须配建相应的停车场（库），高层建筑应设置地下停车库。停车场（库）的停车位（以小汽车计算）最低控制指标，应符合表 5-8 的规定。其出入口不得面向城市主干路。建筑配建停车位，应考虑部分社会停车，居住区内不得设置单独的地面停车库且地面停车率不宜超过 10%；停车场的服务半径不宜大于 150 米。

表 5-8 控规范围停车设施配置一览表

项目		指标单位	小汽车	自行车	备注
住宅	一类	车位/100m <sup>2</sup>	1.0	0.5	高档住宅、别墅、以低层为主
	二类	车位/100m <sup>2</sup>	0.9	2.0	普通住宅，以多、高层住宅为主
	三类	车位/100m <sup>2</sup>	0.5	2.0	经济适用房
	四类	车位/100m <sup>2</sup>	0.3	2.0	廉租房
办公	一类	车位/100m <sup>2</sup>	0.7	3.0	市、县级行政机关和金融机构
	二类	车位/100m <sup>2</sup>	0.5	2.0	其他机构
旅馆	一类	车位/100m <sup>2</sup>	0.8	—	高级、星级宾馆
	二类	车位/100m <sup>2</sup>	0.4	—	一般宾馆、招待所
饮食店		车位/100m <sup>2</sup>	1.7	3.6	
商业场所		车位/100m <sup>2</sup>	0.9	8.0	
二类		车位/百座	2.0	20.0	
影剧院	一类	车位/百座	5.0	15.0	省市级影剧院
	二类	车位/百座	3.0	15.0	其他影剧院
展览馆		车位/100m <sup>2</sup>	1.0	1.5	
医院		车位/100m <sup>2</sup>	0.8	1.5	

## 第二十八条 “四线”划定与管理

### 1、城市绿线

#### （1）城市绿线划定

城市绿线是指城市各类绿地范围的控制线，其中包括城市的公共绿地、防护绿地、生

产绿地、居住区绿地、道路绿地、风景林地、以及规划区内的生态控制区域。本规划划定城市绿线面积 6.66 公顷，占总用地的 4.9%，主要分布在河滨、铁路及后山地区。

#### (2) 城市绿线管制

① 城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。

② 因建设或其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关手续。

③ 在城市绿线内不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应限期迁出。

④ 任何单位和个人不得在城市绿线范围内进行拦河截溪、取土采石，设置垃圾场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的行为。

⑤ 居住区绿化、单位绿化及各类建设项目的配套绿化，都要达到《城市绿化规划建设指标的规定》的标准。

⑥ 对于违反规定擅自改变城市绿线内土地用途，占用或者破坏城市绿地的，由城市规划、园林绿化行政主管部门，按照《城乡规划法》、《城市绿化条例》的有关规定处罚。

### 2、城市紫线

指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。本片区内无不可移动文物点，片区不涉及城市紫线。

### 3、城市黄线

#### (1) 城市黄线划定

城市黄线是指对城市发展具有影响的，城市规划中确定的必须严格控制的城市基础设施的用地范围。包括：

① 社会停车场、城市交通场站、加油（气）站等用地。

② 环卫设施用地。

③ 燃气储配站用地。

④ 变电站（所），高压线走廊用地。

⑤ 邮政、电信设施用地。

⑥ 消防站用地。

⑦ 防洪堤、排洪沟与截洪沟等城市防洪设施用地。

本规划划定城市黄线面积 4.55 公顷，占比 3.4%，主要分布在铁路及防洪堤片区。

#### (2) 城市黄线管制

① 禁止违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施建设。

② 禁止违反国家有关技术规定进行建设。

③ 禁止未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施。

④ 禁止其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

⑤ 对于违反黄线管制要求者，依据《中华人民共和国城乡规划法》等法律、法规予以处罚。

### 4、城市蓝线

#### (1) 城市蓝线划定

“蓝线”控制区域主要为无定河道的防洪治导线以内。本规划划定城市蓝线面积 19.33 公顷，占总用地的 14.38%，主要分布在无定河沿河片区。

#### (2) 城市蓝线管制

① 任何人任何单位不得随意破坏排洪堤、排洪渠，影响城市安全。

② 任何人任何单位不能以各种理由、手段，破坏、污染城市水体。

③ 在城市蓝线范围内的建设，要依法取得上级主管部门的审批。

④ 任何在蓝线范围内的违法行为，要依法追究其责任。

## 第二十九条 公共设施规划

公共服务设施根据人口规模及空间分布进行配套，按照市级、居住区级、小区级、组团级四级配置。并根据设施的用地要求，分为独立用地的公共服务设施和非独立用地的公共服务设施，其中独立用地的公共服务设施又分为独立占地位置不可调的公共服务设施及独立占地位置可调的公共服务设施。

独立占地位置不可调的公共服务设施，主要包括市级公共服务设施以及高中、初中、小学、文化馆等设施，规划按照独立占地要求，划出设施用地，并落实到具体地块。

独立占地位置可调的公共服务设施，包括幼儿园、托儿所、居民健身场所等设施，规划按照相关标准的设置要求，根据服务半径、服务人口进行布点。

非独立占地的公共服务设施，包括街道办事处、派出所、社区服务中心、社区卫生站、文化室、老年人服务站点、综合管理用房等设施，规划按照相关标准的设置要求，根据服务半径、服务人口，结合居住用地进行布点。

具体面积、位置详见《附表二：独立用地公共设施一览表》。

## 第六章 绿地系统规划

### 第三十条 绿地分类规划

#### 1、公园绿地

(1) 规划绿地类用地 2.27 公顷，占城市建设用地的 2.80%。规划新建 1 个综合公园，5 个社区公园。

(2) 社区公园结合居住用地合理布局，绿地率不应小于 80%。

(3) 街旁绿地以绿化广场为主，绿地率控制应不小于 65%。

#### 2、防护绿地

防护绿地面积约 4.25 公顷，主要分布在包西铁路沿线、自然山体等。占规划建设总用地的 5.25%。

#### 2、广场用地

广场用地面积约 0.24 公顷，占规划建设总用地的 0.30%。

#### 4、附属绿地

附属绿地包括城市建设用地中除绿地之外其他各类用地的附属绿化用地。在新建和改造这类绿地时，必须满足本规划所提出的各项规定性指标，具体如下：

5-1 各类城市建设用地绿地率指标控制表

城市建设用地类别名称		规划绿地率 (%)
居住用地	新建居住用地	≥30
	旧城改造的居住用地	≥25
公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	≥35
	文化设施用地	≥35
	教育科研设计用地	≥35
	医疗卫生用地	≥35
	文物古迹用地	≥35
	商业服务业设施用地	≥20
道路交通设施用地		≥20
公用设施用地		≥20

#### 54、其他绿地

其他绿地主要是无定河河道两侧的生态绿地。

### 第三十一条 绿地指标

规划绿地 6.76 公顷，人均占有绿地 4.50 平方米/人。

其中规划公园绿地面积 2.27 公顷，人均占有公园绿地面积 1.5 平方米/人，占规划建设总用地的 2.8%。

### 第三十二条 树种选择

行道树：国槐、垂柳、栾树、白蜡、香花槐；

常绿乔木：油松、冷杉、圆柏；

常绿灌木：小龙柏、沙地柏、铺地柏、黄杨球；

落叶乔木：杏树、山梨、丝棉木、龙爪槐、西府海棠、碧桃、紫叶李、五角枫；

落叶灌木：榆叶梅、黄刺玫、麦李、珍珠梅、连翘、红瑞木；

地被花卉类：鸢尾、月季、白屈菜、紫叶小檗、绣线菊。

### 第三十三条 景观结构

景观结构为“蓝河绿带、七园点缀、绿色网络”。“蓝河绿带”指的是无定河及河岸绿带，“七园点缀”是五里店公园及 6 个社区公园，“绿色网络”是片区内的绿地系统。

## 第七章 道路交通规划

### 第三十四条 对外交通

在现状横向干道网（千狮路、307 国道、龙湾大道）基础上，新增 3 条纵向（城北大道、迎宾大道、河湾大道）对外骨干道路，强化控规范围与周边片区的联系。

### 第三十五条 道路系统规划

规划区道路划分为三类：主干路、次干路、支路。

主干道：道路红线宽 30 米。

次干道：次干路道路红线宽度为 21 米和 18 米两种。

支路：支路规划道路红线宽度为 12 米和 7 米两种。

### 第三十六条 道路网结构

根据本规划区的交通特征与用地布局特点，道路采用“棋盘式”的路网类型。其中由主干道与次干道构成“三横三纵”的道路网主骨架。

### 第三十七条 交叉口规划

规划片区道路交叉口均为平面交叉口。

### 第三十八条 静态交通设施规划

规划布置 1 处城市公共停车场，总用地面积 0.17ha。

### 第三十九条 规划道路控制指标

通过以上规划布置，本次规划区道路 27 条，道路网总长度 12.61 公里。其中，主干路道路网总长为 6.20 公里，次干路道路网总长为 0.94 公里，支路道路网总长 5.71 公里。规划道路情况详见规划道路控制指标一览表。

表 7-1 规划道路控制指标一览表

序号	名称	道路级别	起讫点	性质	长度（米）	红线宽度（米）
1	千狮路	国道/主干路	龙湾四街-307 国道	现状道路拓宽	1062	30
2	307 国道	国道/主干路	清水沟路牌-千狮路	现状道路	1292	16
3	龙湾大道	主干路	龙湾四街-千狮路	现状道路延长	1023	12-20
4	城北大道	主干路	千狮路-无定河	现状道路拓宽	1837	18
5	迎宾大道	主干路	307 国道-五里店四桥	新建道路	988	21

6	河湾大道	次干路	千狮路-242 国道	新建道路	940	18
7	五里店一路	支路	迎宾大道-滨水路	新建道路	160	12
8	五里店二路	支路	迎宾大道-滨水路	新建道路	279	18
9	五里店三路	支路	迎宾大道-滨水路	新建道路	204	12
10	五里店四路	支路	迎宾大道-五里店六路	新建道路	344	12
11	五里店五路	支路	城北大道-307 国道	新建道路	380	12
12	五里店六路	支路	城北大道-307 国道	新建道路	243	12
13	五里店七路	支路	307 国道	新建道路	87	12
14	五里店八路	支路	307 国道-五里店九路	新建道路	134	7
15	五里店九路	支路	五里店八路-十路	新建道路	109	7
16	五里店十路	非常规支路	五里店九路	现状道路	115	5
17	滨水路	支路	五里店一路-五里店三路	新建道路	463	12
18	颐养街	支路	千狮路-龙湾一街	现状道路延长	342	7
19	半坡街	支路	千狮路-颐养街	新建道路	73	7
20	龙湾一街	支路	千狮路-屠宰场	现状道路拓宽	562	6.5-12
21	龙湾二街	支路	千狮路-临山路	新建道路	156	7
22	龙湾三街	支路	千狮路-十幼路	现状道路延长	106	7
23	龙湾四街	支路	千狮路-十幼路	现状道路	95	6.5
24	十幼路	支路	龙湾二街-龙湾四街	现状道路延长	405	7
25	临山路	支路	龙湾二街-十幼路	新建道路	319	7
26	龙湾公园路	支路	十幼路-十幼后山	现状道路	578	6
27	堤顶路	非常规支路	307 国道-迎宾大道	新建堤顶路	678	6

## 第四十条 竖向规划

规划充分考虑了现有地形，以尽量避免大填大挖为原则，在满足道路行车安全和平顺的前提下，结合现状地面的标高，综合考虑地下管线布置的要求进行规划设计。

规划对三处地块的道路竖向衔接进行优化处理，包括原烟厂北侧地块、十幼地块以及307国道-迎宾大道片区等。

竖向规划依据自然地形地势确定排水方向，主要道路设计坡度大于0.3%，次要支路设计坡度不大于6%，雨水最终排入无定河，满足排水需求。

## 第八章 专项工程规划

### 第四十一条 给水工程规划

(1) 用水量预测：总用水量为7214.22立方米/日。

(2) 水源选择：统一由绥德县自来水厂提供，通过市政给水管道送到本区，然后通过配水管送到用户。

(3) 供水管网：

采用生活—消防联合供水管网，消防采用低压制消防系统，在区内干道的人行道上设室外消火栓，消火栓最大间距不超过120米。规划将原307国道段给水管延伸至五里店规划区内，并与千狮路给水干管连接成环状供水管网，并通过枝状供水管网分别联通各地块。管网按远期供水能力一次敷设，管网布置不受分期建设的影响，随着分期实施最终完善管网总体布局。

供水管道采用DN100-DN400毫米的给水管道，给水管道原则上布置在道路的西侧和北侧车行道下面。

### 第四十二条 排水工程规划

(1) 排水体制：采用分流制。

(2) 污水量预测：平均日污水量为3464.42立方米/日。

(3) 污水系统规划：控规范围内以无定河分界线划分南北2个污水分区，通过规划路将北片区（五里店）接入现状307国道下方DN400截污管道，并接入现状无定河DN600污水主管道，进而排入绥德县污水处理厂；南片区（龙湾）污水汇至龙湾大道现状的污水

干管，进而排入绥德县污水处理厂。区内污水管道采用d300-d500毫米排水管道，污水管道原则上布置在道路的东侧和南侧车行道下面。

(4) 雨水系统规划：雨水工程结合地形及道路竖向规划，采用分散式重力收集原则，分为三个汇水区雨水经管道收集，灌溉3处海绵公园，及分别就近排入无定河。规划A片区沿千狮路布置一条DN600的雨水主干管，沿道路布置枝状支管收集两侧雨水，将雨水收集到附近2处海绵公园，以蓄洪削洪、补充地下水，剩余溢出排入无定河；规划B和C片区沿国道307布置1条DN600的雨水主干管，沿道路布置枝状支管收集两侧雨水，将雨水收集到附近1处海绵公园，剩余溢出排入无定河。

### 第四十三条 电力工程规划

(1) 负荷预测：规划区总计算负荷为38380.15千瓦。

(2) 电源选择：主电源引自位于规划区北侧的110kV四十里铺暖泉变，规划在五里店村北侧设置一处开闭所。

(3) 本规划区的中压等级配网采用10kV，主电源引自位于规划区北侧的110kV四十里铺暖泉变，辅助电源为规划区东南侧的110kV绥德变电站的中压等级配网采用10kV，10kV中压配网的目标网为地下电缆环网，由高压变配电站引出的大容量电缆。

(4) 10kV环网应有双侧电源特点，区内主干网导线推荐采用YJV22—300型，支环网导线推荐采用YJV22—240型。

(5) 10千伏变配设施均应采用有构筑物保护的室内式，宜采用与其它建筑共建的内附式或箱式。

(6) 规划区内的电力线路宜采用地下式敷设，同路径的线路敷设在同一沟道中，全部线路采用电缆沟槽，。

(7) 电力线路在规划区内原则上沿道路敷设，与电信线路分侧布置。

### 第四十四条 电信工程规划

(1) 负荷预测：规划区市话容量为3213门。

(2) 电信规划：

① 规划新增一处邮政所，与龙湾社区中心复合建设。

② 电信传输有线网（市话网）以地下管道为骨干通道，光环网和光接入为主要组网方式，采用地下管道敷设通讯电缆，为留有充分发展余地，通讯管道建设将按以下标准设计：

主干路 12 孔，次干路 6 孔，一般道路不小于 4 孔。

③ 区内的通信网及对外网将向“三网融合”的宽带综合业务数字网方向发展。各网共存时，电信市话网、有线电视网、计算机数据宽带网、区内智能网等信息传输线均采用同一线位，同沟敷设。与电力线平行布置的电信线应有足够的间距以满足电磁兼容性要求。沿道路敷设的路由与总体规划相协调，与电力线路分侧布置于道路两旁。

## 第四十五条 供热工程规划

### （1）热负荷预测

根据本次规划总平面布置，规划区内总建筑面积约为 74.61 万平方米，供热热化率按 1 计取，则规划区的供热面积约为 74.61 万平方米。

本规划热指标的取值如下：居住建筑物平面热指标为 400 千瓦/万平方米；商业、公共建筑平面热指标为 550 千瓦/万平方米；经预测规划区采暖热负荷为 34.24 兆瓦。

### （2）供热规划

规划设置一处供热点作为集中供热点，分设 3 处小区换热站（可联合布置）。采用两级供热方式，即供热一级网干管接入小区热力站，供热二级网经换热后进入用户，规划供热干管原则上在支路或小区道路上敷设。

## 第四十六条 燃气工程规划

（1）气源：规划区采用城市气网供气，天然气引自二十里铺现状天然气门站。DN400 毫米现状天然气中压主管道沿河湾大道大桥进入规划区，在规划区内中压燃气主干线沿 307 国道、城北大道、千狮路等敷设，管道管径为 DN200 和 DN110 毫米，各天然气用户均从主干线上接引。

### （2）气化率

规划区管道天然气气化率为 100%。

### （3）用气量预测

规划区用气主要考虑 4 部分：居民用户用气量、公共福利用户用气量、采暖用气量及未预见量用气量。

规划区日用气量为 2990 立方米/日。

### （4）燃气输配系统

原有燃气相关设施网络基本成型，在原有管道基础上采用适宜管径接入各地块，使燃

气入户 100%。

## 第四十七条 工程管线综合规划

### （1）管线平面综合

原则上对工程管线在道路下面的位置安排如下：雨水、污水管线可布置在机动车道或非机动车道下面，其它管线尽量布置在非机动车道、人行道或绿化带下面。从道路东（南）侧到西（北）侧，依次为电力管线、燃气管线，污水管线，雨水管线，给水管线，热力管线，电信管线。

### （2）管线竖向综合

工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序一般为：电信管线、电力管线、热力管线、燃气管线、给水管线、雨水管线、污水管线。工程管线竖向位置发生矛盾时，本着压力流避让重力流、易弯曲管线避让不易弯曲管线、临时性管线避让永久性管线、小管线避让大 管线、未建成管线避让已建成管线等原则进行调整。

## 第四十八条 环卫设施规划

### （1）废物箱

主干路、次干路每 100m 放置一个，支路每 200m 放置一个。

### （2）垃圾收集点

收集点的服务半径不宜超过 70m。在次干道和支路上，每个收集点都应设置可回收和不可回收垃圾容器，逐步做到垃圾的分类收集。

### （3）公厕

规划新设置公厕 6 座，公厕可结合公园、广场、绿地设置。

### （4）粪便处理

目前处理方式可行，待污水管网完善后，可以取消化粪池，采取直排的方式。

### （5）垃圾转运站

设置一座垃圾转运站，位置在划区西南角，为小型转运站。用地面积 807 m<sup>2</sup>。

## 第四十九条 环境保护规划

规划区规划范围内大气环境功能为二类区，执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准；地表水环境质量执行《地表水环境质量标准》（GB3838



—2002)中的III类标准;地下水环境质量执行《地下水质量标准》(GB/T14848-2017)中的三类标准;声环境质量按照功能分区分别执行:居住、办公用地执行一类标准;商业市场、交通设施用地、公用设施用地执行二类标准;物流仓储用地执行三类标准;主次干道两侧执行四类标准。

## 第九章 综合防灾规划

### 第五十条 防洪规划

(1) 防洪标准:无定河按 50 年一遇洪水设防,小河按 20 年一遇洪水设防,各河、沟上的桥梁等构筑物设防标准应大于或等于其相应河、沟的设防标准。

#### (2) 防洪措施

无定河规划区段河道治理长度 1859 米,控制最小河宽为 130 米,规划在现状防洪堤基础上按照 50 年一遇进行加高加固。将五里店河堤部分纳入规划中,全面整理河道,拆除违章建筑,禁止向河内倾倒垃圾,影响河道的行洪能力。为了保证城市安全,严禁在排洪渠、河道及治导线范围内建设或设障,以免影响行洪。

### 第五十一条 消防规划

(1) 根据国土空间总体规划,控规范围外西南侧处规划有一座一级普通消防站,其消防服务半径覆盖片区。

(2) 消防用水量按同一时间一处着火考虑,每处灭火消防用水量标准为 30 升/秒。消防给水由区内市政给水管网供给,采用生活—消防统一的供水系统,消防采用低压制消防系统,最不利点消火栓压力应不小于 0.1 兆帕。沿区内道路布置消火栓,消火栓最大间距不超过 120 米。

### 第五十二条 抗震规划

(1) 设防标准:根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001),规划区地震基本烈度为 6 度区,设计基本地震加速度值为 0.05g。区内一般建设工程按此标准设防,城市生命线系统及重大工程必须进行地震安全性评估,并根据评价结果进行抗震设防。

(2) 工程抗震:根据陕西省有关规定对生命线工程进行地震安全性评价,并根据评

价结果进行抗震设防,保证发生地震时各系统能够基本正常。根据《防震减灾法》的规定对已建成的重要建筑物、构筑物和生命线工程中的主要建筑等应按国家有关规定进行抗震性能鉴定,根据鉴定结果采取必要的加固措施。新建工程必须按国家颁布的《建筑物抗震设计规范》进行抗震设计和建筑设计,并达到标准要求。大型油库、液化气站、天然气门站必须布置在规划区边缘相对安全地带;危险品生产和储存单位以及库房、设备等必须采取抗震加固措施,有条件的应改造为地下仓库。

#### (3) 避震疏散规划

避震疏散场地服务半径为 0.5—2.0 公里,主要是利用区内公共绿地、体育场、广场、学校操场、停车场、公园等开敞空间,作为就地疏散场地。规划设置疏散避难场所 69 处。

以片区的主干道和次干道为主要疏散救援通道,紧急避震疏散场所内外的避震疏散通道有效宽度不宜低于 4m,固定避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度不宜低于 7m。与城市出入口、中心避震疏散场所、市政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主干道不宜低于 15m。

### 第五十三条 人防规划

#### (1) 重点防护目标

重点防护区内生命线系统工程,包括给水排水、供电通讯、交通运输、医疗救护、物资供应、治安与消防七大系统,以及党政各级指挥机关和易燃、易爆、剧毒、危险品贮存单位和大型经济目标等。

#### (2) 人防工程建设

片区结合地下停车设施建设人防工程面积 3.7 万平方米,合理修建地下油库、气库和地下商场、停车场、文娱活动场所,以及各种物资仓库。

结合机关办公大楼修建附建式防空地下室,人口稠密区结合城市基本建设修建地下商业街、公共活动场所,重大交通设施修建地下物资库和地下通道,结合民用建筑修建防空地下室。

要求区内新建十层(含十层)以上或者基础埋深三米(含三米)以上的民用建筑,按照地面首层建筑面积修建六级(含六级)以上防空地下室,除以上规定和居民住宅以外的其他新建民用建筑,地面总建筑面积在两千平方米以上的,按照地面建筑面积的百分之二至百分之三修建六级(含六级)以上的防空地下室。

## 第五十四条 地质灾害防治规划

目前，规划区部分用地地形坡度超过 30%，不适宜作为城市建设区，由于山体坡度较陡，且均为黄土土体，植被覆盖率较低，易发生黄土滑坡和黄土坍塌灾害。

具体防治区范围位于龙湾村山体北侧，规划提出周边滑坡、崩塌一般防治区防治措施：

（1）规划区进行新的人类工程活动应进行地质灾害评估。同时对已出现的地质灾害隐患点进行治理，坚持“以人为本，预防为主，避让与治理相结合”的原则，对于能治理的地质灾害隐患点，须采取一定的工程措施加以治理。对于难以治理的地质灾害隐患点，要求在区内建设时应坚决避开，对其影响区内的居民予以搬迁，防止突发性地质灾害造成的人员伤亡与财产损失。

（2）对现状地形进行改造，在场地平整时易出现高陡边坡和填方边坡。因此，规划建议在区内建设时必须对边坡进行详细勘察，并进行治理，以防止不合理的开挖引起新的滑坡、不稳定斜坡等地质灾害。

（3）应对此类山体积极进行斜坡梯田改造，在坡顶及坡面种植耐旱植物，增加植被覆盖率。

（4）加强对地质灾害隐患点的监测监控，建立预警预报机制。

（5）建议县城地质灾害的主管部门，定期对城区范围内的地质灾害隐患点进行普查，合理划定影响范围，并提出相应的防治措施。

## 第十章 规划实施措施与建议

### 第五十五条 建设时序安排

为保证片区建设开发的时序性和合理性，建议近期内至 2025 年应首先建设毗邻现状城区的居住用地、片区骨干路网以及配套公服及市政设施等。

### 第五十六条 土地开发的弹性

建议“组合弹性开发”，以适应建设的实际需求。

（1）地块的组合

在实际开发操作中，对于一些划分较小的地块在需要的情况下，可以组合批给某个开发主体，除重要的结构性开放空间外，可以考虑地块内的次级开放空间自成系统。对于某

些较大地块，在开发主体的能力之外，也可以考虑通过多个开发主体联合的方式进行运作，按比例平衡收益。

（2）用地性质的调整

对于地块的用地性质，本次规划给出的仅仅是土地使用性质的首选，并非严格限制死用地性质不可调整。在充分论证的基础上，保证其充分的合理性和可行性，可以适当调整用地使用性质。但这种弹性的实现首先考虑在对应的中类用地范围内的小类用地之间进行调整，其次需要参照本次控制性详细规划的用地性质兼容性表综合确定。

### 第五十七条 管理建议

1、拆迁安置措施

（1）实现一部分拆迁户就地安置——延续原有的社区结构。

（2）在旧城内开发的商品房中拿出一部分房屋，鼓励有条件、有资金的拆迁户购买，并给予一定优惠。

（3）安置房用地建议政府以划拨土地方式取得。安置房建设应与旧城改造的时间和速度相匹配，且应优先启动，便于较好完成拆迁安置，保证改造顺利启动。

（4）政府提供一定数量的经济适用房，鼓励开发商开发中、低价商品房。

2、资金筹措

（1）运用市场机制，采取“借、生、还”的方式，解决资金短缺。

（2）启动资金可通过政府划拨专项资金、贷款方式取得。

（3）缺口资金可通过地价返还、税收弥补、搭桥弥补、滚动开发等方式弥补。

3、土地出让机制

（1）根据规划地块和土地市场需求，在市、区政府统一领导与组织下，实行地块出让。

（2）坚持“公开、公平、公正”的原则，以邀请招标为主出让土地。

（3）建议片区内土地出让采取熟地出让方式，即由政府组织完成所出让土地内拆迁安置工作，使土地变为熟地后再公开出让。

4、组织形式

（1）市政府及各职能部门支持、协调与监督，以区为主。

（2）实行政府指导，开发试题市场运作的改造模式，可以成立旧城改造指挥部，由政府投资运营实体，实施城市道路和基础设施建设，使土地升值再进入拍卖市场。

5、政策措施

政府制定旧城改造开发优惠政策以及其它补偿、奖励政策，吸引有实力、信誉佳的开发商投资旧城改造。

## 第十一章 附录

### 第五十八条 名词解释

- 1、地块：被城市道路、街坊道路和用地界线所包围的用地。
- 2、占地面积：规划地块的面积，以公顷或平方米计。
- 3、兼容性：建筑项目的性质与地块土地使用性质相符或不相符的程度。

### 第五十九条 条件标准用词说明

- 1、执行条例时，对要求严格程度的用词说明如下，以便区别对待：
  - (1) 表示很严格，非这样不可的：  
正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。
  - (2) 表示严格，在正常情况下应该这样做的：  
正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。
  - (3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应该这样做的：  
正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。
- 2、条文中指定应按其它有关标准和规范执行的，写法为“应符合,,,的规定”或“应按,,,执行”。

### 第六十条 附表

- 附表一：规划区用地汇总表  
附表二：独立用地公共设施一览表  
附表三：地块控制指标一览表

附表一： 规划区用地汇总表

类型	一级类		二/三级类		名称		用地面积 (hm <sup>2</sup> )		占建设用地比例 (%)	
	一级类	二/三级类	一级类	二/三级类	一级类	二/三级类	一级类	二/三级类	一级类	二/三级类
农林草用地	02	0201	园地	果园	1.45	1.45	—	—	—	—
	03	0301	林地	乔木林地	12.82	0.39	—	—	—	—
		0303		灌木林地		0.16				
		0304		其他林地		12.27				
04	0401	草地	天然牧草地	13.92	13.27	—	—	—	—	
	0403		其他草地		0.65					
小计		—		—		28.19		—		
城市建设用地	07	0701	居住用地	城镇住宅用地	34.13	21.82	41.46	26.93	—	—
		0702		城镇社区服务设施用地		0.26		0.32		
		0703		农村宅基地		12.05		14.87		
	08	0801	公共管理与 公共服务用地	机关团体用地	5.96	0.75	8.01	0.93		
				0803		文化用地		0.71	0.88	
		0804		80403		教育用地		2.60	3.21	
				80404		中小学用地		1.00	1.23	
		0806		80601		医疗卫生用地		医院用地	0.90	1.11
	09	0901	商业服务业用地	商业用地	9.12	—	11.26	11.26		
	10	—	工矿用地	—	0.17	—	0.21	0.21		
	11	—	仓储用地	—	0.04	—	0.05	0.05		
	12	1208	1201	交通运输用地	铁路用地	24.62	2.90	30.40	3.58	
					公共交通场站用地		0.22		0.27	
					社会停车场用地		0.17		0.21	
					1207		城镇道路用地		21.33	26.33
	13	1303	公用设施用地	供电用地	0.21	0.04	0.26	0.05		
				1305		供热用地		0.09	0.11	
1309				环卫用地		0.08		0.10		
14	1401	绿地与开敞 空间用地	公园绿地	6.76	2.27	8.35	2.80			
			1402		防护绿地		4.25	5.25		
			1403		广场用地		0.24	0.30		
小计		—		—		81.01		100.00		
自然保护与 其他土地	05	—	湿地	—	16.28	—	—	—		
	17	—	陆地水域	—	7.87	—	—	—		
	23	—	其他土地	—	1.05	—	—	—		
小计		—		—		25.20		—		
合计		—		—		134.40		—		

附表二： 独立用地公共设施一览表

类型	配套设施	所在地块编号	数量		
			规划	总量	规划增加
公共服务设施	托幼	D-02	2	1	1
	小学	B-08	1	1	—
	中学	A-02	1	1	—
	文化中心	A-03	1	1	—
	社区综合服务中心（公共厕所、健身场地、卫生所、）	B-02、C07	2	2	—
	医院	A-10	1	1	—
交通设施	社会停车场	D-08	1	1	—
	公交首末站	A-05	1	1	—
市政设施	垃圾转运站	E-11	1	1	—
	供热站	E-02	1	1	—
	供电所	A-12	1	1	—

附表三： 地块控制指标一览表

用地编码	用地用海代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	出入口方位	停车位(个)	公共服务设施	建筑面积(平方米)	备注
A-01	0701	城镇住宅用地	9726.52	1.80	28	36	30	东、南	158	--	17507.74	新建
A-02	080403	中小学用地	18717.07	1.5	30	20	35	东、西	--	12班中学	28075.61	新建
A-03	0803	文化用地	7114.64	2.00	25	20	35	东	71	图书馆、展览馆、文化活动中心	14229.28	新建
A-04	0801	机关团体用地	4502.91	2.00	30	20	35	西	63	司法所、公安派出所、街道办事处、综合政务中心	9005.82	新建
A-05	120802	公共交通场站用地	2153.53	0.20	10	6	--	南	--	公交首末站(小型)	430.71	新建
A-06	0701	城镇住宅用地	6713.41	1.80	28	36	30	北	109	--	12084.14	新建
A-07	0701	城镇住宅用地	19115.05	2.00	20	54	35	东、西	344	--	38230.10	新建
A-08	0901	商业服务业用地	11036.61	4.00	50	60	20	东、西、南	397	--	44146.44	新建
A-09	1401	公园绿地	12181.52	0.10	5	10	80	北	--	公共厕所、停车场	1218.15	新建
A-10	0806	医疗卫生用地	9040.66	2.00	35	60	35	北、南	145	停车场	18081.32	新建
A-11	0701	城镇住宅用地	9885.44	2.00	20	54	35	西、南	178	--	19770.88	新建
A-12	1303	供电用地	397.12	1.00	5	10	--	东	--	--	397.12	新建
A-13	1401	公园绿地	3002.91	0.10	5	10	80	--	--	--	--	新建
A-14	1402	防护绿地	1212.70	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
A-15	1402	防护绿地	1320.50	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
A-16	1201	铁路用地	2529.44	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
A-17	1401	公园绿地	4669.68	0.10	5	10	80	--	--	公共厕所	466.97	新建
A-18	1401	公园绿地	2080.24	--	--	--	--	--	--	--	--	新建
A-19	1401	公园绿地	2235.08	0.10	5	10	80	--	--	--	--	新建
A-20	1402	防护绿地	4260.12	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
A-21	1402	防护绿地	2133.34	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
A-22	1402	防护绿地	1142.77	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
A-23	1402	防护绿地	1331.94	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-01	0901	商业服务业用地	6259.18	3.00	50	30	20	西、南	131	--	18777.54	新建
B-02	0701	城镇住宅用地	26121.01	2.20	20	54	35	西、东、东南	517	集中布置社区服务中心,包括社区服务站、公共厕所、社区卫生服务站、托儿所、老年人服务中心、居委会、超市等	57466.22	新建
B-03	0701	城镇住宅用地	12864.81	2.30	20	54	35	东、西北	266	--	29589.06	新建

用地编码	用地用海代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	出入口方位	停车位(个)	公共服务设施	建筑面积(平方米)	备注
B-04	0701	城镇住宅用地	10461.13	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-05	0701	城镇住宅用地	7744.13	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-06	0701+0901	城镇住宅用地+商业服务业用地	11791.14	2.50	30	54	30	西北、南、东南	265	--	29477.85	新建(商业不超过25%)
B-07	0701	城镇住宅用地	7594.31	2.90	20	80	35	东	198	--	22023.50	新建
B-08	080403	中小学用地	11273.94	0.90	20	20	35	东南	--	--	10146.55	新建
B-09	0701	城镇住宅用地	9881.39	2.60	20	54	35	西南、东北	231	--	25691.61	新建
B-10	0703	农村宅基地	4108.30	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-11	0703	农村宅基地	174.97	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-12	0701	城镇住宅用地	3925.26	2.60	20	54	35	东南	92	--	10205.68	新建
B-13	0703	农村宅基地	7078.08	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-14	1201	铁路用地	812.44	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-15	1201	铁路用地	3775.89	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-16	1402	防护绿地	8294.71	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-17	1402	防护绿地	9851.25	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-18	1402	防护绿地	9597.17	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-19	1201	铁路用地	13834.19	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-20	1402	防护绿地	7919.16	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-21	1402	防护绿地	3579.90	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-22	1402	防护绿地	474.92	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-23	1402	防护绿地	1872.35	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-24	1201	铁路用地	922.30	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-25	1201	铁路用地	1436.31	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-26	1201	铁路用地	1065.55	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
B-27	1201	铁路用地	1168.89	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-01	0701	城镇住宅用地	11135.48	2.20	20	54	35	西北	220	--	24498.06	新建
C-02	0701	城镇住宅用地	4171.23	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-03	09	商业服务业用地	6505.91	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-04	0701	城镇住宅用地	4096.14	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-05	0801	机关团体用地	2973.40	--	--	--	--	--	--	--	4210.86	现状保留
C-06	1401	公园绿地	6135.60	0.10	5	10	80	--	--	--	613.56	城市更新

用地编码	用地用海代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	出入口方位	停车位(个)	公共服务设施	建筑面积(平方米)	备注
C-07	0702	城镇社区服务设施用地	2576.64	1.50	30	20	30	东南	35	社区服务站、公共厕所、社区卫生服务站、托儿所、老年人服务中心、居委会、邮政所	3864.96	城市更新
C-08	0901	商业服务业用地	28570.68	3.00	50	60	20	西北、西南、东南	600	--	85712.04	城市更新
C-09	0901	商业服务业用地	4491.09	3.00	50	30	20	西南	121	--	13473.27	新建
C-10	0701	城镇住宅用地	12276.54	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-11	0901	商业服务业用地	11146.41	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-12	0901	商业服务业用地	11319.35	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-13	0701	城镇住宅用地	14849.43	1.80	28	36	30	西北、西南、东南	241	--	26728.97	新建
C-14	080404	幼儿园用地	5045.53	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-15	0701	城镇住宅用地	4174.26	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-16	0703	农村宅基地	5457.90	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
C-17	0703	农村宅基地	1181.14	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-01	1403	广场用地	2371.15	0.10	3	6	80	--	--	停车场	237.12	新建
D-02	080404	幼儿园用地	5846.71	0.70	20	12	35	北、西	--	12班幼儿园	4092.70	新建
D-03	0701	城镇住宅用地	16880.12	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-04	1401	公园绿地	4598.54	0.10	10	10	80	--	--	--	459.85	新建
D-05	1201	铁路用地	1204.66	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-06	1401	公园绿地	936.28	--	--	--	--	--	--	--	--	新建
D-07	1201	铁路用地	969.31	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-08	120803	社会停车场用地	1729.71	--	--	--	--	西南	60	--	--	新建
D-09	1201	铁路用地	1625.21	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-10	0703	农村宅基地	3475.31	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-11	0901	商业服务业用地	2735.69	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-12	0901	商业服务业用地	2730.04	3.00	50	30	20	西南	74	--	8190.12	新建
D-13	0701+0901	城镇住宅用地+商业服务业用地	5270.60	1.80	30	54	30	东	85	--	9487.08	新建(商业不超过30%)
D-14	0703	农村宅基地	6962.10	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-15	0703	农村宅基地	12089.52	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-16	0701	城镇住宅用地	10518.46	2.90	20	80	35	西、西北	275	--	30503.53	新建

用地编码	用地用海代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	出入口方位	停车位(个)	公共服务设施	建筑面积(平方米)	备注
D-17	1401	公园绿地	291.06	--	--	--	--	--	--	--	--	新建
D-18	0703	农村宅基地	12743.94	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-19	0901	商业服务业用地	6417.72	--	--	--	--	--	--	--	2520.89	现状保留
D-20	0703	农村宅基地	396.78	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-21	11	仓储用地	327.71	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-22	0703	农村宅基地	609.23	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
D-23	0703	农村宅基地	504.48	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
E-01	0703	农村宅基地	7444.86	--	--	--	--	--	--	--	2977.94	现状保留
E-02	1305	供热用地	882.18	0.30	10	15	--	东北	--	--	264.65	城市更新
E-03	0703	农村宅基地	8829.34	--	--	--	--	--	--	--	3399.03	现状保留
E-04	08	公共管理与公共服务用地	992.07	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
E-05	0703	农村宅基地	11471.83	--	--	--	--	--	--	--	4015.14	现状保留
E-06	10	工矿用地	947.48	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
E-07	0703	农村宅基地	13367.11	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
E-08	0703	农村宅基地	2228.67	--	--	--	--	--	--	--	5346.84	现状保留
E-09	10	工矿用地	729.71	--	--	--	--	--	--	--	1114.34	现状保留
E-10	0703	农村宅基地	14591.88	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
E-11	1309	环卫用地	807.46	0.20	0.2	10	--	东南	--	--	161.49	新建
E-12	0703	农村宅基地	7926.39	--	--	--	--	--	--	--	--	现状保留